

Assistance judiciaire pour la partie B)  
Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)  
no 134/2010

Audience publique du vendredi, vingt-cinq juin deux mille dix

Numéro du rôle : 127.779

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,  
Béatrice HORPER, juge,  
Claudine ELCHEROTH, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

**A)**, demeurant à L-(...),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 22 janvier 2010,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

**B)**, demeurant à L-(...),

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 16 avril 2010 sous le numéro 78/2010 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

**« PAR CES MOTIFS :**

*le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*déclare l'appel recevable en la forme,*

*refixe l'affaire à l'audience du mardi, 11 mai 2010 à 15.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle 0.11, rez-de-chaussée du Palais de Justice, pour continuation des débats,*

*réserve les droits des parties et les frais. »*

\*\*\*\*\*

La présente affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 11 mai 2010, puis fixée au 8 juin 2010 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Virginie ADLOFF, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Marc THEWES, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 25 juin 2010 le

**JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Revu le jugement rendu par le tribunal de céans en date du 16 avril 2010 ayant déclaré recevable en la forme l'appel interjeté par **A)** contre les jugements rendus par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date des 19 mars et 4 décembre 2009 et ayant ordonné la continuation des débats.

Il y a lieu de rappeler que le litige a pour objet le recours exercé par **B)** contre la décision de la commission des loyers de (...) du 18 juillet 2008 (et non du 26 juin 2008, comme indiquée erronément dans le jugement du 16 avril 2010) ayant fait droit à la demande en augmentation du loyer mensuel présentée par **A)** et ayant fixé le loyer mensuel à 600.- euros à partir du 1er juin 2008, à 700.- euros à partir du 1er juin 2009 et à 800.- euros à partir du 1er juin 2010, afin de voir ramener le loyer mensuel à la somme de 500.- euros telle que stipulée dans le bail conclu entre parties.

Les autres rétroactes de la procédure résultent à suffisance du jugement du 16 avril 2010.

**A)** conclut, par réformation des jugements entrepris, à voir déclarer irrecevable, pour cause de tardiveté, le recours formé par **B)** contre la prédite décision de la commission des loyers, sinon à le voir déclarer non fondé, et, partant, à voir confirmer la décision de celle-ci. Elle sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

**B)** demande acte qu'il se réserve le droit de se pourvoir en cassation contre le jugement rendu par le tribunal de céans en date du 16 avril 2010 et conclut, pour le surplus, à la confirmation des jugements entrepris.

- Quant à la recevabilité du recours :

A l'appui de son moyen d'irrecevabilité, **A)** fait valoir que le délai de recours d'un mois contre la décision de la commission des loyers prévu par l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil (ci-après : la loi du 21 septembre 2006) court à partir de la notification de cette décision par lettre recommandée et que la notification correspondrait, conformément à l'article 102 du nouveau code de procédure civile, au moment où l'intéressé est avisé par le jugement, et non à partir du jour de la prise de connaissance effective de la décision par l'intéressé. En effet, comme l'article 10 précité parle de « *notification* », il y aurait lieu de se référer aux dispositions du nouveau code de procédure civile pour définir cette notion.

Dans la mesure où la décision litigieuse de la commission des loyers aurait été notifiée par lettre recommandée aux époux **B)** et **B')** en date du 23 juillet 2009, le recours introduit en date du 22 septembre 2008 ne respecterait pas le délai légal d'un mois à partir de la notification de la décision.

**A)** reproche encore à **B)** de ne pas avoir pris la peine de vérifier auprès de la commission des loyers si celle-ci avait fait droit à sa demande de refixation.

**B)** estime au contraire que son recours ne serait pas tardif, en faisant valoir que le délai d'un mois prévu par l'article 10 précité ne court qu'à partir du jour de la remise effective de la lettre à l'intéressé, étant donné que la notification n'interviendrait qu'à ce moment.

Or, comme il aurait posé un ordre de garde de son courrier par la poste pour la période du 24 juin au 24 août 2008, il n'aurait pas pu prendre connaissance de la décision de la commission des loyers, le courrier recommandé ayant été renvoyé comme non réclamé à la Ville de (...) à l'expiration du délai de garde d'un mois des envois recommandés, à savoir le 25 août 2008.

Il s'y ajouterait que la loi du 21 septembre 2006 exigerait spécialement que le destinataire soit informé des voies de recours et que cette information n'interviendrait évidemment qu'au moment où le destinataire de la notification la reçoit effectivement. **B)** ajoute que la lettre recommandée a été rédigée en français en dépit de sa demande expresse formulée dans la lettre du 19 juin 2008 de se voir adresser la correspondance en allemand, de sorte que l'information sur les voies de recours et notamment sur le délai de recours n'aurait pas été effective.

En l'espèce, il est constant que la décision de la commission des loyers du 18 juillet 2008 a été envoyée à **B)** par courrier recommandé du 23 juillet 2008 et que celui-ci a introduit son recours contre cette décision en date du 22 septembre 2008.

En vertu de l'article 10 de la loi du 21 septembre 2006, il est ouvert, contre la détermination du loyer par la commission, une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement, qui devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission.

L'article 9 (4) alinéa 2 de la même loi prévoit qu'une copie du procès-verbal contenant la détermination du loyer sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être présenté, faute de quoi le délai pour introduire un recours contre la décision conformément à l'article 10 ne court pas.

Comme la commission des loyers est une instance administrative, l'existence d'une notification régulière marquant le point de départ du délai de recours s'apprécie par rapport aux principes posés par la jurisprudence administrative.

Celle-ci retient de manière constante que par analogie à l'article 102 (6) in fine du nouveau code de procédure civile, la notification est réputée faite le jour du dépôt de l'avis par l'agent des postes, à l'adresse indiquée du destinataire ou résultant de déclarations officielles et, par voie de conséquence, qu'il n'y a pas eu notification régulière faisant courir le délai d'appel, lorsque le facteur n'a pas laissé, respectivement remis à une personne se trouvant à cette adresse, le pli recommandé en question, de sorte que l'intéressé était dans l'impossibilité de prendre connaissance de l'existence et a fortiori du contenu de la décision litigieuse (TA 16 janvier 2002 (15455) et TA 29 janvier 2003 (15682), Pas. adm. 2008, p. 405, no 160).

Suivant cette même logique, il échet de considérer que lorsqu'il existe un ordre de garde en bonne et due forme du courrier du destinataire de l'avis, celui-ci n'est en

mesure de prendre connaissance de l'existence de la décision litigieuse que le lendemain de l'expiration du délai de garde, à condition qu'il s'agisse d'un jour d'ouverture des bureaux de poste. Ce n'est, en effet, qu'à ce moment qu'il y a dépôt effectif de l'avis en question, de sorte que la notification n'intervient qu'à ce moment. Si l'intéressée devait, en revanche, négliger de récupérer son courrier à l'expiration du délai de garde, cette circonstance ne saurait pas faire obstacle à une notification régulière à partir du lendemain de l'expiration du délai de garde, à condition qu'il s'agisse d'un jour d'ouverture des bureaux de poste, car l'intéressé ne se trouve plus dans l'impossibilité objective d'être informé de l'existence de la décision en question.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause qu'en date du 19 juin 2008 **B)** a posé un ordre de garde en bonne et due forme auprès des **SOC1)** pour la période du 24 juin au 24 août 2008, de sorte qu'il échut de retenir que la notification de la décision de la commission des loyers n'est intervenue à son égard qu'en date du lundi, 25 août 2008.

Cette solution se justifie d'autant plus qu'en l'espèce l'intéressé a pris le soin, par courrier recommandé du 19 juin 2008, d'informer préalablement la commission des loyers de son absence prolongée, qu'il a demandé une refixation en automne et qu'il a fait état de contestations précises.

Il s'ensuit que le recours introduit par **B)** en date du 22 septembre 2008 est à déclarer recevable pour avoir été introduit dans le délai légal d'un mois à partir de la notification de la décision, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner les autres moyens développés par les parties.

Le jugement entrepris du 19 mars 2009 est dès lors à confirmer sur ce point.

- Quant au fond :

**A)** expose que l'appartement occupé par les époux **B)** est situé dans un immeuble qui aurait fait l'objet d'une reconstruction totale en 1984, mais qu'elle ne disposerait plus de pièces justificatives relatives au capital investi dans cet appartement ; que conformément à ce qui est prescrit par la loi du 21 septembre 2006, elle aurait dès lors fait instaurer une expertise aux fins de l'évaluation du capital investi ; que contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, l'expert commis WIES aurait entièrement satisfait à cette exigence, de sorte que ce serait à bon droit que la commission des loyers aurait entériné ses conclusions et fixé le loyer à 800.- euros ; que si la partie adverse devait contester les conclusions de l'expert WIES, il lui appartiendrait de prouver en quoi cette évaluation « *ne correspondrait pas à la valeur marchande du bien* » et de saisir, le cas échéant, un autre expert pour réévaluer le capital investi, ce qu'elle n'aurait pourtant pas fait.

**B)** conclut d'abord au rejet du rapport d'expertise en faisant principalement valoir qu'aux termes de l'article 3 (4) de la loi du 21 septembre 2006 le recours à un expert ne serait permis que lorsqu'il y aurait impossibilité de produire des pièces

justificatives, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce car lui-même aurait été en mesure de se procurer les pièces en question.

Subsidiairement, le rapport WIES serait encore à rejeter pour défaut de pertinence étant donné que l'expert aurait calculé non pas le capital investi dans l'appartement, tel que prescrit par l'article 3 (4) de la loi du 21 septembre 2006, mais la valeur vénale de cet appartement.

En ce qui concerne ensuite le loyer auquel **A)** peut prétendre, **B)** estime que le montant de 500.- euros ne serait aucunement sous-évalué, de sorte que le premier juge serait à confirmer sur ce point.

A cet effet, il soutient qu'il résulterait des recherches qu'il a effectuées que **A)** aurait acquis l'immeuble en question en partie suivant acte notarié du 23 septembre 1968 pour un prix de 1.600.000.- LUF et en partie suivant acte notarié du 12 janvier 1981 pour un prix de 1.500.000.- LUF, qu'elle aurait soumis l'ensemble au régime de la copropriété suivant acte de base du 31 août 1989 et qu'elle aurait vendu 500,25 millièmes de l'ensemble à un tiers suivant acte de vente du 25 septembre 1989 pour un prix de 11.500.000.- LUF.

Sur base de ces données, il effectue les deux calculs suivants, l'un effectué sur base de la valeur d'acquisition de l'immeuble, l'autre effectué sur base de la valeur de revente d'une partie de l'immeuble en 1989 :

« 1. Calcul sur la base de la valeur d'acquisition :

- La partie de l'immeuble acquise en 1968 doit être réévaluée à 6.720.000 LUF ou 153.693,99.- euros
- La partie de l'immeuble acquise en 1981 doit être réévaluée à 2.865.000.- LUF ou 71.021,49.- euros

Comme la date de construction est actuellement inconnue, le calcul de la décote est réservé.

D'après l'acte de base du 31 août 1989, l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage occupé par les époux **B)** représente 74,09 millièmes. Sous réserve de la déote pour vétusté et en l'absence de pièces documentant que des travaux d'entretien ou d'amélioration ont été réalisés, le capital investi dans cet appartement est donc de  $224.715,48/1000 \times 74,09 = 16.649,17.-$  euros.

Le loyer annuel que la bailleresse peut réclamer est donc de  $16.649,17/100 \times 5 = 832,46.-$  euros, soit un loyer mensuel de 69,37.- euros.

2. Calcul sur la base de la valeur de revente de 1989 :

Il se pourrait que la bailleresse ait exécuté des travaux avant de diviser l'immeuble par acte du 31 août 1989. Il appartient le cas échéant à la partie de Maître Georges

*KRIEGER de renseigner le tribunal à ce sujet. Le soussigné n'a pas pu se procurer d'informations à ce propos, la Ville de (...) n'ayant pas répondu à la demande de renseignements lui adressée.*

*Faute d'informations à ce propos, on ne sait pas si le prix de vente obtenu en 1989 est le fruit d'une amélioration de l'immeuble ou simplement le produit du renchérissement général du marché de l'immobilier.*

*Si, par acquis de conscience, on faisait le calcul par référence au prix de vente obtenu en 1989, le calcul serait le suivant : D'abord les 11.500.000 LUF seraient à réévaluer à 13.110.000.- LUF, soit 324.988,41.- euros. Puisqu'il s'agissait de 500,25 millièmes, un millième valait donc 649,65.- euros ce qui donne pour les 74,09 millièmes de l'appartement une valorisation de 48.132,56.- euros. Il en découlerait un loyer annuel de 2.406,63.- euros, soit 200,55.- euros par mois, en rappelant toutefois que le prix de 1989 correspondait à des surfaces commerciales.»*

et il en tire la conclusion suivante :

*« Il faut rappeler que le loyer prévu au bail est de 500.- euros par mois, ce qui – sur la base d'un rendement annuel de 5% - valoriserait l'appartement à 120.000.- euros, soit 10 fois la valeur d'acquisition de 1969 et 1981 (actualisé à 2009) et 2,5 fois la valeur du marché constatée en 1989 (actualisée à 2009). Cela laisse une marge confortable pour les éventuels travaux d'amélioration que Madame A) pourrait avoir engagés au fil des ans.»*

Subsidiairement, il demande l'instauration d'une nouvelle expertise.

**A)** critique plus particulièrement le calcul effectué par **B)** sur base de la valeur de revente en faisant valoir que la vente en question n'aurait pas porté sur une partie de l'immeuble où est situé l'appartement litigieux.

Conformément aux prescriptions de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006, la fixation du loyer doit s'effectuer par rapport au capital investi, réévalué et décoté, les modalités de calcul étant précisé aux paragraphes (2) et (3).

Les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 du paragraphe (4) s'articulent comme suit :

*« Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.*

*Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté. »*

En l'espèce, conformément aux affirmations d'**B**), il résulte des pièces qu'il a versées en cause que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement litigieux a été acquis en partie par **A**) et son défunt époux suivant acte de vente notarié du 23 septembre 1968 et en partie suivant acte de vente notarié du 12 janvier 1981, et qu'il comprenait une partie habitation et un local commercial aménagé en boucherie.

Ensuite, même si **A**) reste en défaut d'établir aux moyens de pièces la reconstruction alléguée de 1984, il résulte toutefois de l'acte de base notarié du 31 août 1989 portant division de l'immeuble en question en dix lots

- dont plusieurs appartements - et instauration d'une copropriété, ainsi que du descriptif de l'expertise litigieuse WIES, que l'immeuble a subi une transformation substantielle avant 1989 ainsi que différentes rénovations depuis lors, de sorte qu'il n'est pas possible d'établir le capital investi sur base des prix de vente actualisés renseignés dans les prédits actes de vente de 1968 et de 1981.

Il en est de même de la vente alléguée de 1989 à un tiers d'une partie de cet immeuble, indépendamment de la question du bien-fondé éventuel de la critique formulée par **A**), étant donné que la présomption édictée par l'alinéa 2 précité n'est applicable qu'en cas de vente du bien loué, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Bien qu'il résulte du commentaire des articles de la loi du 21 septembre 2006 que « *Le capital investi est établi sur base des documents et pièces fournies par le bailleur* » et que « *Le principe est que le bailleur est présumé disposer des éléments propres à établir le capital investi* », il n'en reste pas moins que si le bailleur affirme ne plus disposer de pièces et que cette affirmation paraît crédible, il y a lieu de recourir à une expertise en vue de l'évaluation du capital investi.

En l'espèce, au vu de la circonstance qu'une partie importante de l'investissement a été réalisée il y a plus de vingt ans, le tribunal estime qu'il est tout à fait possible que **A**) ne dispose plus des pièces justificatives, de sorte que c'est à bon droit qu'elle a chargé un expert, en l'occurrence l'expert WIES, pour procéder à l'évaluation du capital investi.

Il échet toutefois de constater que contrairement aux prescriptions de l'alinéa 1<sup>er</sup> précité, obligeant l'expert à procéder à une évaluation du capital investi, réévalué et décoté, l'expert WIES a établi la valeur marchande de l'appartement litigieux.

Or, l'alinéa 3 du paragraphe (4) dispose que « *Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, détermine le capital investi compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, et de la finition du logement* ».

Il s'ensuit que la commission des loyers peut uniquement fixer le loyer compte tenu « de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, et de la finition du logement » s'il est établi que l'évaluation effectuée par l'expert sur base du capital investi, réévalué et décoté ne correspond manifestement pas à la valeur marchande comparable.

Faute pour le tribunal de disposer d'une évaluation du capital investi, réévalué et décoté, il échet dès lors, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à la demande subsidiaire d'**B)** et de charger un expert en vue de procéder à la mission plus amplement spécifiée dans le dispositif du présent jugement.

En attendant le résultat de cette mesure d'instruction, il échet de réserver le surplus et les frais.

Dans la mesure où la charge de la preuve du capital investi incombe au bailleur, les frais de l'expertise sont à supporter par **A)**.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement du 16 avril 2010,

confirme le jugement entrepris du 19 mars 2009 en ce qu'il a déclaré le recours d'**B)** recevable,

pour le surplus,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet par y procéder Monsieur Luciano BERALDIN demeurant à L-4232 Esch-sur-Alzette, 9, Place J.P. Manternach, avec la mission de concilier les parties si faire ce peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

*«de déterminer, conformément à l'article 3 (1) - (4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, le capital investi, réévalué et décoté dans l'appartement sis à L-(...), 2<sup>e</sup> étage, appartenant à **A)** et occupé par les époux **B)**»*,

ordonne à A) de consigner au plus tard pour le 5 juillet 2010 la somme de 700.- euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'art 468 du nouveau code de procédure civile.

charge Madame le juge Claudine ELCHEROTH du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée,

dit que l'expert devra en toute circonstance informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre des tierces personnes,

dit que si les honoraires de l'expert devraient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avvertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert il sera remplacé par le vice-président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, l'autre partie dûment convoquée et par simple note au plumitif.

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le 15 septembre 2010, au plus tard,

refixe l'affaire à l'audience du mardi, 28 septembre 2010 à 15.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle 0.11, rez-de-chaussée du Palais de Justice, pour continuation des débats,

réserve les droits des parties et les frais.